



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Jan Sandström	Ordförande
Victor Hans Johan Lennman	Ledamot
Michaela Ingrid Lindblom	Ledamot
Eila Marjatta Westerlund	Ledamot

Erika Helena Johnels	Suppleant
Davor Kralj	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaffestugan 2	2014	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

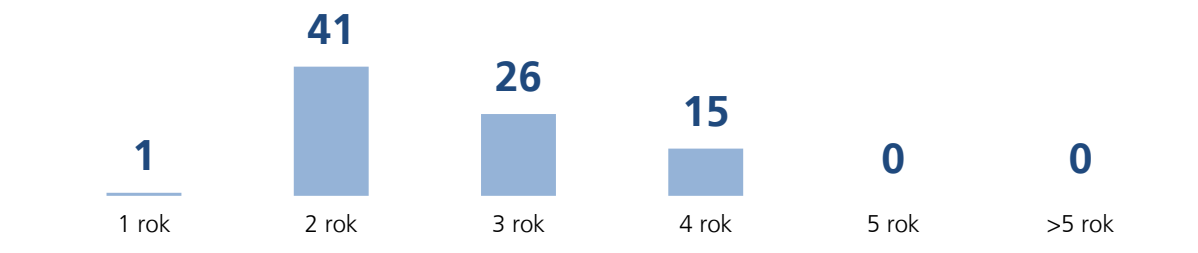
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 188 m<sup>2</sup>, varav 4 778 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 410 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Good Folks Sweden AB	23 m <sup>2</sup>	2021-09-01
Markia AB	30 m <sup>2</sup>	2022-12-20
Saroenram, Khemika	53 m <sup>2</sup>	2022-03-31
Hanna, Vilip	42 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Langeler & Co AB	42 m <sup>2</sup>	2021-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
5års besiktning	2020	utfört dec.
OVK	2020	utförd dec. utförs även år 2024
Besiktning lekplats	2020	Årligen
Stamspolning	2020	Utfört feb.
Oljning av trädetaljer	2020	
Kameraövervakning	2020	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Garage mindre renovering	2021	
Spolning av stammar	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

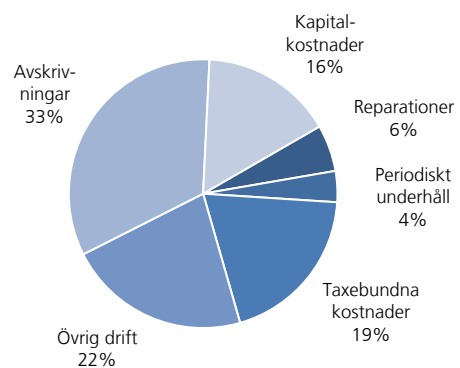
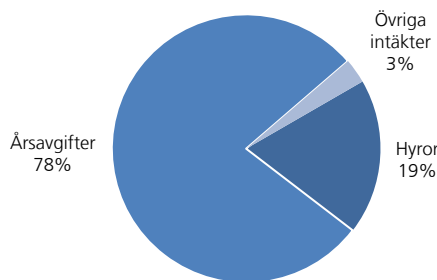
## Föreningens ekonomi

Befintligt lån hos SEB ligger kvar och är förlängt med 3 nya år, löper till 2024-01-28.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 209 690</b>	<b>2 758 382</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 348 948	4 363 452
Finansiella intäkter	86	114
Minskning kortfristiga fordringar	11 544	0
Ökning av kortfristiga skulder	205 335	124 153
	<b>4 565 913</b>	<b>4 487 719</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 747 182	2 315 033
Finansiella kostnader	841 148	1 061 935
Ökning av materiella anläggningstillgångar	149 150	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	78 515
Minskning av långfristiga skulder	580 928	580 928
	<b>4 318 408</b>	<b>4 036 412</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 457 194</b>	<b>3 209 690</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>247 505</b>	<b>451 307</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	223	202	1 745	1 615
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 889	14 011	14 132	14 218
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	39	41	34
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	60	76	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	28	40	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	136	172	207	215
Soliditet (%)	69	69	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-994	-766	-818	-651
Nettoomsättning (tkr)	4 272	4 310	4 348	4 272

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 778 m<sup>2</sup> bostäder och 1 410 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	156 890 000	0	0	156 890 000
Fond för yttre underhåll	765 436	143 340	0	622 096
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>157 655 436</b>	<b>143 340</b>	<b>0</b>	<b>157 512 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 200 422	-143 340	-765 974	-2 291 108
Årets resultat	-994 354	-994 354	765 974	-765 974
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 194 776</b>	<b>-1 137 694</b>	<b>0</b>	<b>-3 057 082</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>153 460 660</b>	<b>-994 354</b>	<b>0</b>	<b>154 455 014</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-994 354
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 057 082
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 340
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 194 776</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

200 216
<b>-3 994 560</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 272 318	4 309 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 629	53 690
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 348 948</b>	<b>4 363 452</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 984 132	-1 628 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-576 568	-533 273
Personalkostnader	Not 6	-186 483	-152 774
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 755 057	-1 752 572
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 502 240</b>	<b>-4 067 605</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-153 292</b>	<b>295 848</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 148	-1 061 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-841 062</b>	<b>-1 061 821</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-994 354</b>	<b>-765 974</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-994 354</b>	<b>-765 974</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	217 309 965	218 915 872
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>217 309 965</b>	<b>218 915 872</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>217 309 965</b>	<b>218 915 872</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	106 677	109 569
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 540 307	3 285 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	16 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 646 984</b>	<b>3 411 024</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 646 984</b>	<b>3 411 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>220 956 949</b>	<b>222 326 896</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		156 890 000	156 890 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	765 436	622 096
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 655 436</b>	<b>157 512 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 200 422	-2 291 108
Årets resultat		-994 354	-765 974
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 194 776</b>	<b>-3 057 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>153 460 660</b>	<b>154 455 014</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 046 540	33 240 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 046 540</b>	<b>33 240 760</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	49 316 381	33 703 089
Leverantörsskulder		329 663	182 567
Skatteskulder		100 080	102 620
Övriga skulder		105 217	104 943
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	598 408	537 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 449 749</b>	<b>34 631 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>220 956 949</b>	<b>222 326 896</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 404 357	3 407 276
Hyror lokaler momspliktiga	315 004	284 782
Hyror garage/parkering moms	4 240	0
Hyror garage/parkering	495 802	511 392
Kabel-TV intäkter	4 415	3 778
Bredbandsintäkter	79 623	79 704
Hysesrabatt	-43 651	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 613	22 997
Öresutjämning	-84	-167
	<b>4 272 318</b>	<b>4 309 762</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	43 669	50 239
Övriga intäkter	32 961	3 451
	<b>76 629</b>	<b>53 690</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	11 704	10 771
	Snöröjning/sandning	1 774	72 846
	Städning enligt beställning	0	19 385
	Mattvätt/Hyrmattor	62 759	62 792
	Sotning	0	4 227
	OVK Obl. Ventilationskontroll	123 554	6 900
	Hissbesiktning	5 483	6 060
	Gemensamma utrymmen	1 381	3 567
	Sophantering	0	229 227
	Gård	396	0
	Serviceavtal	19 226	0
	Förbrukningsmateriel	7 702	47 204
	Teleport/hissanläggning	3 699	0
	Brandskydd	25 786	18 139
		<b>263 464</b>	<b>481 117</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-1 789	5 432
	Lokaler	55 635	18 104
	Tvättstuga	1 643	15 874
	Sophantering/återvinning	18 782	2 824
	Källare	25 710	0
	Entré/trapphus	6 048	1 619
	Lås	38 811	4 651
	VVS	563	5 326
	Ventilation	32 438	0
	Elinstallationer	4 140	9 630
	Hiss	57 861	44 078
	Garage/parkering	56 427	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 150
		<b>296 269</b>	<b>110 689</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	52 596	0
	VVS	147 620	0
		<b>200 216</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	209 502	242 963
	Värme	368 932	372 421
	Vatten	221 080	174 227
	Sophämtning/renhållning	235 699	41 970
	Grovsopor	0	7 327
		<b>1 035 214</b>	<b>838 908</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 146	60 482
	Kabel-TV	0	87 750
	Bredband	81 784	0
		<b>138 930</b>	<b>148 232</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 040</b>	<b>50 040</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 984 132</b>	<b>1 628 986</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 289	5 938
	Medlemsinformation	1 886	0
	Tele- och datakommunikation	2 955	1 662
	Juridiska åtgärder	114 628	64 514
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 725
	Revisionsarvode extern revisor	14 266	13 025
	Föreningskostnader	435	7 926
	Fritids- och trivselkostnader	1 870	3 231
	Förvaltningsarvode	387 293	351 620
	Administration	7 091	5 521
	Konsultarvode	40 505	77 111
		<b>576 568</b>	<b>533 273</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 901	116 250
	Sociala kostnader	44 582	36 524
		<b>186 483</b>	<b>152 774</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 752 572	1 752 572
	Förbättringar	2 486	0
		<b>1 755 057</b>	<b>1 752 572</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	225 926 159	225 926 159
	Nyanskaffningar	149 150	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>226 075 309</b>	<b>225 926 159</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 010 287	-5 257 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 755 057	-1 752 572
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 765 344</b>	<b>-7 010 287</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>217 309 965</b>	<b>218 915 872</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 669 000	50 669 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	90 505 000	90 505 000
	Taxeringsvärde mark	39 499 000	39 499 000
		<b>130 004 000</b>	<b>130 004 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	5 004 000	5 004 000
		<b>130 004 000</b>	<b>130 004 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	75 727	75 684
	Klientmedel hos SBC	3 457 194	3 209 690
	Fordringar kreditfakturor	7 386	0
		<b>3 540 307</b>	<b>3 285 374</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna intäkter (Kaffestugan)	0	16 081
		<b>0</b>	<b>16 081</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	622 096	478 756
	Reservering enligt stadgar	143 340	143 340
	Reservering enligt stadgar 2015	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>765 436</b>	<b>622 096</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	2,010 %	0	17 046 540	Löst
SEB	2,460 %	16 075 621	16 315 621	2020-12-28
Handelsbanken	0,930 %	16 620 380	16 790 844	2021-06-01
Handelsbanken	0,930 %	16 620 380	16 790 844	2021-06-01
Handelsbanken	0,780 %	17 046 540	0	2023-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>66 362 921</b>	<b>66 943 849</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 316 381	-33 703 089	
		<b>17 046 540</b>	<b>33 240 760</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 458 281 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	68 185 739	68 185 739

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	141 900	116 250
Sociala avgifter	44 585	36 526
Ränta	39 039	30 159
Avgifter och hyror	372 884	354 968
	<b>598 408</b>	<b>537 903</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Mindre renovering av ytskikt i garage. Inga andra större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

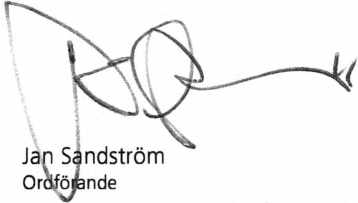


---

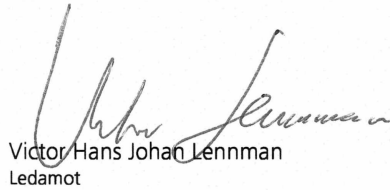
## Styrelsens underskrifter

---

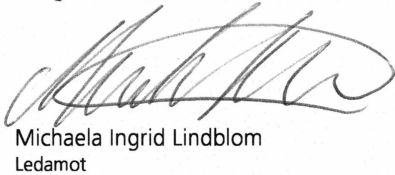
SUNDBYBERG den 20 / 7 2021



Jan Sandström  
Ordförande



Victor Hans Johan Lennman  
Ledamot

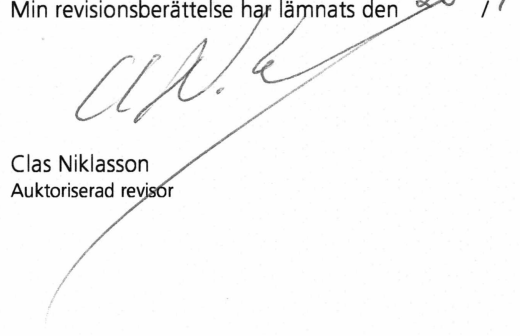


Michaela Ingrid Lindblom  
Ledamot



Eila Marjatta Westerlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 7 2021



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik  
Org.nr. 769626-7413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 23 april 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)